

contents

- 1 特集鼎談
UR賃貸住宅の果たしてきた
先駆的な役割と
これから期待される役割
八田 達夫 国際基督教大学 教授
平野 啓子 語り部/かたりすと/キャスター/武蔵野大学非常勤講師
尾見 博武 UR都市機構 理事

- 11 UR Project
住宅ストック改修の取り組み
コラム南青山/アルテ横浜
新しいUR賃貸住宅
アートヴィレッジ大崎ビュータワー/
豊洲シエルタワー/ハートアイランド新田三番街

- 15 都市の情景
“煌めきの海”に住む
東京・豊洲シエルタワーから

- 17 連載 “いま光る”都市を訪ねる 第4回
浪漫が町並みを創り出す 会津若松の町並み
西村 幸夫 東京大学大学院 都市工学専攻教授

- 19 シリーズ 街が甦るミュージアム ③
京都の近代を象徴する
煉瓦造の銀行建築を蘇生 京都文化博物館

- 21 UR TOPICS / 編集後記

UR賃貸住宅の果たしてきた 先駆的な役割とこれから期待される役割

特集 鼎談

ていだん



八田 達夫
はった たつお
国際基督教大学 教授(専門分野:公共経済学・財政学)
国際基督教大学卒 ミジョンズホプキンス大学経済学博士
同大学助教授・准教授・教授 大阪大学教授
東京大学教授を経て 2004年4月より現職
2004年度日本経済学会会長
著書に『東京問題の経済学』(東大出版会)『都心回帰の経済学』(日経)『日本再生に「痛み」はいらない』(岩田現久氏と共著、東洋経済)ほか



尾見 博武
おみ ひろたけ
UR都市機構 理事
東京大学法学部卒業 建設省入省
内閣府政策統括官(防災担当)
国土交通省国土計画局長等を経て 現職



平野 啓子
ひらの けいこ
語り部/かたりすと/キャスター
武蔵野大学非常勤講師(伝統文化研究)
早稲田大学卒 東京都歴史文化財団を経て
「NHKニュースおはよう日本」キャスターや大河ドラマ「毛利元成」
「義経紀行」の語り部等担当 語り部として国内外で公演
文化庁芸術祭大賞 松尾芸能賞優秀賞受賞
著書・CD 多数出版 政府委員会委員等公職も務める

“公団”の賃貸住宅の変遷

尾見 私どもUR都市機構は日本一の大
家と言われ、昭和30年代から建設してい
る約77万戸の賃貸住宅の管理運営を行っ
ています。前身である日本住宅公団設立
から昨年50年を迎え、これらのUR賃貸
住宅は、それぞれの時代の変化に同じ都
市生活者のニーズに応えながら建設され
てきました。本日は、その住宅スタッ
クの活用について、今後どのような展望
を持ってよいのか、ご意見をお伺いした
いと思っております。

展望の視点は3点あると考えています。
一つ目は、社会の大きな変化、所謂人
口減少社会での都市のあり方、住まいの
あり方です。世帯数と住宅戸数で見ると、
現在住宅は全国で700万戸も余ってい
ます。昭和40年代及び50年代前半の公団
は、時代の要請もあり大都市郊外に大規
模な団地を建設し住宅の大量供給を行っ
てきました。これらの住宅ストックは、
あわせて約43万戸と全体の60%弱を占め
ており、今後老朽化が進むこと、住戸
規模が狭小のものが多いことから、都市
がコンパクト化していくなかで、引き続
き集合住宅の需要が期待できるか懸念を
もっています。こうしたものの活用方策
は、従来と発想を変えて取り組まなけれ
ばいけないと考えています。

二つ目は、公的賃貸住宅としての役割
についてです。公団賃貸住宅は、民間と
の比較において概ね家賃設定が少し安め
で中堅勤労者向きに供給してきましたが、
平成11年に市場家賃制度に移行し、民間
並みの家賃で、民間を含めた賃貸住宅全
体のマーケットの中で厳しい競争にさら
されることになったのです。一方できち
んとした商品競争力・価格競争力・営業

競争力を持たなければなりませんし、他
方では居住の安定といえますが、長く安
心して住み続けていただけるようなお客
様サービスをどう実現させるか、です。
三つ目は、UR都市機構は経営体とし
ての性格を持つようになったわけですが、
経営という観点から賃貸住宅のストック
全体を優良資産として再生していかなけ
ればなりません。ストックの規模の適正
化を図るとともに、その新陳代謝を進め
ていなければなりません。
ところで八田先生は公団住宅に住んで
いただいたようですね。

八田 大阪ではかつて分譲住宅に住んで
いた時期がありました。緑の多い環境の
良い住宅でした。東京に出てきて小石川
の賃貸住宅に入りました。分譲マンショ
ンを購入するまでの一時的な入居でした
が、ある意味これ以上ない理想的な住
まいでした。何故かと言いますと、一般
的な民間の借家に住んで分譲を探すと
ると契約期間が厳格に定められているた
め分譲の入居時期とうまく合わないこと
がある、入居時は敷金の他に礼金や場合
によっては権利金や手数料も払わなけれ
ばならない、これが公団の賃貸住宅だと
2週間前の告知で退去できる、しかも家
賃の3ヶ月分の敷金だけで礼金も手数料
もないわけですね。当時は東京大学に勤
めていましたから小石川だったら歩いて
行けますし、最高の条件でした。礼金と
か権利金というのは戦前の日本にはなか
った仕組みです。

尾見 最初にほめていただくとうれしい
ですね。UR賃貸住宅は、入居時に礼金
が不要、仲介手数料が不要、保証人も不
要、さらに更新料がいらぬ、という「4
ナイメリット」をいまPRしていただいて